OPEN ACCESS
Al-Qālam القلم
P-ISSN: 2071-8683; E-ISSN: 2707-0077
Volume 28, Issue, 1, 2023
http://alqalamjournalpu.com/

قسطوں پر خریدے گئے پلاٹوں کی فائل کی خرید و فروخت: شرعی جائزہ

The Trading of the Files for Installment-based Plots; An Islamic Legal Assessment

Muhammad Shahid Naeem Khan
Doctoral Candidate, Islamic Studies (AIOU Islamabad, Pakistan)
Muhammad Ibrahim
Doctoral Candidate, Islamic Studies (AIOU Islamabad, Pakistan)

Abstract

KEYWORDS:

Immoveable property, Installment-based, Sale and purchase of files for plots, Islamic legal assessment, file transaction, Shari'ah assessment

Date of Publication: 30-06-2023

Immovable property includes plots, houses and shops as well as agricultural land. In every age, people need to buy and sell immovable items for their needs. Some people sell the immovable property without possession in order to make a profit as soon as possible. Often this results in people being defrauded. No research article or thesis at MPhil and Ph. D level has been noticed regarding the sale and purchase of plot files. However, it has been issued many fatwas from Dar Al-Ifta of different schools of though. Majlis-e-Shari established by Jamia Ashrafiya Mubarakpur, India has investigated on it. It has been printed in their book Majlis-e-Sharia and monthly Ashrafiya.

This research article has been adopted the research study as a research methodology. First of all, immovable property has been discussed briefly, then common cases of sale and purchase of plot files have been mentioned in detail then their Shariah ruling has been described. In this regard, the books of jurisprudence and the opinions of contemporary scholars of jurisprudence were specially studied. After that, the fatwas of the famous Dar al-Ifta has been coded, which issued research fatwas on modern issues. Finally, the conclusion and findings of the research and recommendations are presented.

تمہید:

غیر منقولی جائیداد میں پلاٹ، مکان اور دکان کے ساتھ ساتھ زرعی اراضی بھی شامل ہے۔ہر دور میں انسان کو اپنی ضروریات کی خاطر منقولہ و غیر منقولہ اشیاء کی خرید و فروخت کی ضرورت پڑتی رہتی ہے۔ بعض لوگ نفع کی خاطر بھی منقولی و غیر منقولی اشیاء کی خرید و فروخت کرتے رہتے ہیں۔ بعض لوگ جلد از جلد نفع حاصل کرنے کے چکر میں غیر منقولی جائیداد پر قبضہ کیے بغیر اسے آگے فروخت کر دیتے ہیں۔ اکثر اوقات اس کا نتیجہ یہ نکلتا ہے کہ لوگوں کے ساتھ فراڈ ہو جاتے ہیں۔ بات صرف یہیں تک ہی محدود نہیں بلکہ پلاٹ تو دور کی بات، پلاٹ کی فائل تک بیچی جاتی ہے۔ پلاٹ کی فائل بیچنے کا شرعی حکم کیا ہے؟ اس حوالہ سے کتب فقہ اور معاصر علمائے فقہ کی آراء کا خصوصی مطالعہ کیا گیا۔ ان کتب فقہ اور فقہاء کی آراء کی روشنی میں جائزہ لیا گیا کہ کون کون سی صورتوں میں پلاٹ کی فائل کی خرید و فروخت کرنا جائز ہے اور کون کون سی صورتوں میں پلاٹ کی فائل کی خرید و فروخت ناجائز ہے۔

سابقہ کام کا جائزہ

پلاٹ کی فائلوں کی خرید و فروخت کے حوالہ سے کوئی ریسرچ آرٹیکل یا ایم فل اور پی ایچ ڈی کی سطح پہ کوئی مقالہ نظر سے نہیں گزرا۔ البتہ مختلف مکاتب فکر کے دار الافتاء سے فتاویٰ کا اجراء ضروری ہوا ہے، اس کے ساتھ ساتھ جامعہ اشرفیہ مبارک، انڈیا کی مجلس شرعی نے اس پر تحقیقات کی ہیں۔ جسے ان کے صحیفہ مجلس شرعی اور ماہنامہ اشرفیہ میں چھاپا جا چکا ہے۔

منہج تحقیق

اس مقالہ کا منہج تحقیقی مطالعہ کا اختیار کیا گیا ہے، سب سے پہلے غیر منقولی جائیداد پر مختصر کلام کر کے پلاٹ کی فائلوں کی خرید و فروخت کی رائج صورتوں کا تفصیلی تذکرہ کر کے ان کا شرعی حکم بیان کیا گیا ہے۔ اس کے بعد جدید خطوط پہ تحقیقی فتاویٰ جاری کرنے والے چند دار الافتاء کے فتاویٰ جات کا موقف بیان کیا گیا ہے۔ آخر میں خلاصہ و نتائج تحقیق اور سفارشات پیش کی گئی ہیں۔

غیر منقولہ جائیداد کی خرید و فروخت میں قبضہ کی صورتیں

غیر منقولہ جائیداد کی آن لائن خرید و فروخت میں قبضہ کی چند صورتیں رائج ہیں جو کہ درج ذیل ہیں:

۱۔ حسی قبضہ ۲۔ تخلیہ ۳۔ رجسٹری ۴۔ قبضہ بذریعہ وکالت ۵۔ انتقال ضمان

۱۔ حسی قبضہ

پراپرٹی کی آن لائن خرید و فروخت میں حسی قبضہ کی صورتی یہ ہوتی ہے کہ مشتری حسی طور پر جاکر اپنی خرید کردہ جائیداد پر قبضہ کرے۔ ایسی صورت میں پلاٹ وغیرہ کی تعیین بھی ضروری ہے۔

۲۔ رجسٹری

شرعی طور پر فقط رجسٹری کو قبضہ قرار دینا ٹھیک نہیں ہے جب تک کہ رجسٹری کے ساتھ تخلیہ نہ پایا جائے کیونکہ زمین کی رجسٹری بعض اوقات شرعی طور پر ملکیت نہیں مانی جاتی کیوں کہ بہت سے لوگ ٹیکس سے بچنے یا اس طرح کی دوسری مجبوریوں کی بناپر زمین کسی دوسرے کے نام کرادیتے ہیں۔ ایسی صورت میں شرعاً صرف زمین کی رجسٹریشن کو قبضہ قرار نہیں دیا جاسکتا بلکہ اس کے ساتھ تخلیہ کا پایا جانا بھی لازم ہو گا۔[1]

اگر ایک شخص نے رجسٹری کر کے کسی شخص کے نام ہبہ نامہ تیار کرادیا اور اپنی زندگی میں ہی ہبہ کر کے اسے ہبہ کیا جانے والی جائیداد پر قبضہ نہیں دلایا تو شرعاً یہ ہبہ نامکمل اور غیر معتبر ہو گا۔ تو صرف رجسٹری کر دینے سے وہ چیز موہوب لہ شخص کی ملکیت میں داخل نہیں ہوتی اور اس پر تصرف اور بیع کا اسے کوئی حق حاصل نہ ہو گا۔

۳۔ قبضہ بذریعہ وکالت

اگر مشتری کسی وکیل کے ذریعے قبضہ کروالے تو بھی شرعاً قبضہ سمجھا جائے گا۔ وہ وکیل کوئی بھی ہو سکتا ہے، جس میں وکالت کی شرائط پائی جائیں۔ اس طرح مشتری کو تصرف کا حق حاصل ہو گیا۔

۴۔ انتقال ضمان

قبضہ کی ایک صورت انتقال ضمان بھی ہے کیوں کہ قبضہ کا مقصد بھی ضمان (Risk) کا منتقل کرنا ہے۔ اسی طرح بیع قبل القبض کے عدم جواز کی ایک وجہ ضمان کا منتقل نہ ہونا بھی ہے۔ اگر ضمان منتقل ہو جائے تو قبضہ کی ضرورت نہیں رہتی اسی طرح بیع قبل القبض بھی جائز ہو جائے گی بلکہ وہ حقیقت میں بیع قبل القبض نہیں رہے گی کیونکہ اس میں حکمی طور پر قبضہ ہو چکا ہوتا ہے۔

۵۔ تخلیہ

غیر منقولی اشیاء میں بھی قبضہ "تخلیہ" سے پایا جائے گا اور تخلیہ سے مراد یہ ہوتا ہے کہ خریدار اور سودے کے درمیان کوئی رکاوٹ نہ ہو کہ اگر خریدار سودے کو استعمال کرنا چاہے تو کر سکے۔ نئی سوسائٹیز میں پلاٹوں کی خرید وفروخت کی مختلف صورتیں ہوتی ہیں۔ اس کی دو صورتیں ہیں، ایک تو یہ کہ حتمی نقشہ میں پلاٹ کی تعیین کر دی

جائے، دوسری صورت یہ ہے کہ باقاعدہ طور پر زمین پر پلاٹ کی کٹنگ کرکے تعیین کر دی جائے۔ خریدار کو متعین کردہ پلاٹ میں تصرف کرنے کا اختیار اور آزادی دینا اسے تخلیہ کہا جاتا ہے۔ لیکن یہ یاد رکھنا ضروری ہے کہ تخلیہ کا مطلب یہ ہرگز نہیں ہے کہ وہ عملی طور پر اسے فروخت کرنے کا اختیار رکھتے ہوں اور عملی طور پر زمین پر وہ جگہ موجود ہی نہ ہو یا موجود تو ہو لیکن اس کی کوئی حد بندی نہ ہوئی ہو یا حد بندی بھی ہوئی ہو لیکن کوئی ایسی رکاوٹ ہو جو اس میں تصرف سے مانع ہو۔ مثلاً؛ وہ پلاٹ بہت دور ہو یا پلاٹ پر تیسرے آدمی کا قبضہ ہو یا وہ بطورِ ضمانت بینک وغیرہ کے پاس بطورِ گروی کے پڑا ہو یا کوئی ایسی قانونی رکاوٹ ہو جو اس میں تصرف سے مانع ہو تو ایسی صورت میں تخلیہ نہ ہونے کی وجہ سے پلاٹ پر قبضہ متصور نہ ہو گا۔

جیسا کہ علامہ کاسانی فرماتے ہیں:

"وَالتَّخَلِّي وَهُوَ أَنْ يُخَلِّيَ الْبَائِعُ بَيْنَ الْمَبِيعِ وَبَيْنَ الْمُشْتَرِي بِرَفْعِ الْحَائِلِ بَيْنَهُمَا عَلَى وَجْهٍ يَتَمَكَّنُ الْمُشْتَرِي مِنْ التَّصَرُّفِ فِيهِ فَيُجْعَلُ الْبَائِعُ مُسَلِّمًا لِلْمَبِيعِ، وَالْمُشْتَرِي قَابِضًا لَهُ۔"[2]

ترجمہ: تخلیہ یہ ہے کہ بیچنے والا خریدار اور سودے کے درمیان حائل رکاوٹ کو ختم کر دے اس طرح کہ خریدار کے لئے مبیع میں تصرف ممکن ہو جائے تو بائع مبیع کو حوالے کرنے والا بن جائے اور مشتری اس پر قبضہ کرنے والا بن جائے۔

تخلیہ کی ایک صورت تو یہ ہے کہ مکان کا مالک کہہ دے کہ اب یہ مکان آپ کا ہوا آپ اسے اپنے قبضہ میں لے لیجیے یا پھر اپنے مکان کی چابیاں خریدار کے سپرد کر دے۔ تخلیہ کی ایک صورت یہ بھی ہے کہ فرخت کنندہ خریدار کو قبضہ اور تصرف کرنے کا مکمل موقع اور اختیار دے دے۔ اس طرح خریدار کو تصرف کا مکمل حق حاصل ہو گیا تو شرعاً یہ بھی قبضہ سمجھا جائے گا۔

غیر منقولی جائیداد کی بیع اور ہبہ کے قبضہ میں فرق

غیر منقولی چیزوں میں قبضہ کی بیع اور ہبہ کے درمیان قبضہ کا فرق ہے وہ یہ ہے کہ زمین کی بیع بغیر قبضہ کے تام ہو جاتی ہے۔ کوئی شخص زمین خرید کر قبضہ کیے بغیر آگے فرخت کر دے تو یہ جائز ہے۔ لیکن ہبہ کی تکمیل کے لئے ضروری ہے کہ ہبہ کرنے والا شخص، موہوبہ شے موہوب لہ کے قبضہ اور ملکیت میں دے اور خود اس سے لاتعلق ہو جائے۔ قبضہ کے بغیر زبانی کلامی ہبہ کرنے سے ہبہ مکمل نہیں ہوتا۔ علامہ شامی علیہ الرحمہ نے فرمایا:

"اخْتَلَفَ الْفُقَهَاءُ فِي اشْتِرَاطِ الْقَبْضِ لِنَقْل مِلْكِيَّةِ الْعَيْنِ الْمَوْهُوبَةِ إِلَى الْمَوْهُوبِ عَلَى قَوْلَيْنِ (أَحَدُهُمَا) لِلْحَنَفِيَّةِ وَالشَّافِعِيَّةِ وَالْحَنَابِلَةِ: وَهُوَ أَنَّهُ يُشْتَرَطُ الْقَبْضُ لاِنْتِقَال الْمِلْكِيَّةِ إِلَى الْمَوْهُوبِ، وَأَنَّ الْهِبَةَ لاَ يَمْلِكُهَا الْمَوْهُوبُ إِلاَّ بِقَبْضِهَا۔"[3]

ترجمہ: ہبہ کی گئی چیز کی ملکیت موہوب لہ کی طرف منتقل ہونے کے لئے قبضہ کی شرط ہونے کے بارے میں فقہائے کرام کا اختلاف ہے اس بارے میں دو اقوال ہیں، جن میں سے ایک قول احناف، شوافع اور حنابلہ کا ہے وہ یہ ہے کہ موہوب لہ کو موہوبہ شے کی ملکیت منتقل کرنے کے لئے قبضہ شرط ہے۔جب تک موہوب کا قبضہ نہ پایا گیا تو وہ موہوبہ چیز کا مالک نہیں بن سکتا۔

جیسا کہ علامہ شامی ایک اور مقام پر فرماتے ہیں:

"وشرائط صحتها في الموهوب أن يكون مقبوضا غير مشاع مميزا غير مشغول۔" [4]

ترجمہ: ہبہ میں ملکیت کے صحیح ہونے کی شرائط یہ ہیں کہ اس پر قبضہ کیا جاسکے مشاع (نا قابل تقسیم) نہ ہو، ممتاز ہو، زیر استعمال نہ ہو۔

علامہ شامی ایک اور مقام پر فرماتے ہیں:

"وَتَتِمُّ الْهِبَةُ بِالْقَبْضِ الْكَامِلِ وَلَوْ الْمَوْهُوبُ شَاغِلًا لِمِلْكِ الْوَاهِبِ لَا مَشْغُولًا بِهِ وَالْأَصْلُ أَنَّ الْمَوْهُوبَ إنْ مَشْغُولًا بِمِلْكِ الْوَاهِبِ مُنِعَ تَمَامُهَا، وَإِنْ شَاغِلًا لَا، فَلَوْ وَهَبَ جِرَابًا فِيهِ طَعَامُ الْوَاهِبِ أَوْ دَارًا فِيهَا مَتَاعُهُ، أَوْ دَابَّةً عَلَيْهَا سَرْجُهُ وَسَلَّمَهَا كَذَلِكَ لَا تَصِحُّ۔"[5]

ترجمہ: اور ہبہ مکمل قبضہ سے ہی مکمل ہوتا ہے اگرچہ موہوب لہ ہبہ کرنے والے کی ملکیت پر قبضہ کرنے والا بن جائے، نہ یہ کہ وہ ابھی اس کے قبضہ میں ہو۔ اور اصل تو یہ ہے کہ موہوبہ شے اگر ہبہ کرنے والے کی ملکیت میں ہو تو ہبہ مکمل نہیں ہوتا اور اگر اس کے زیر استعمال نہ ہو تو وہ ہبہ کی تکمیل میں مانع نہیں۔ اگر وہ کوئی ایسا تھیلا ہبہ کرے جس میں ہبہ کرنے والے کا کھانا ہو یا ایسا گھر ہبہ کرے جس میں اس کا سامان ہو، یا کوئی گدھا ہبہ کرے جس پر اس کی زین ہو اور وہ سلامت ہو، تو یہ ہبہ بھی اسی طرح صحیح نہیں ہو گا۔

غیر منقولہ جائیداد کی بیع قبل القبض کا حکم

غیر منقولی اشیاء کو قبضہ کی مذکورہ اور ممکنہ اقسام کے تحقق کے بغیر بیچ دینا بیع قبل القبض کہلائے گا۔ احناف کے ہاں منقولی اشیاء کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے جبکہ غیر منقولی اشیاء کی جائز ہے۔ مالکیہ کے ہاں منقولی اشیاء میں سے صرف طعوم کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے۔ حنابلہ کے ہاں ایسی منقولی اشیاء جو کیلی یا وزنی ہوں ان کی بیع قبل القبض جائزہ نہیں ہے۔ جبکہ شوافع کے نزدیک کسی بھی مبیع کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے۔ فقہ حنفی کے مطابق غیر منقولی اشیاء جیسے زمین، دکان، مکان اور پلاٹ وغیرہ میں بیع قبل القبض جائز ہے۔ زمین کی رجسٹری سے قبل بھی خریدار اس زمین کو بیچ سکتا ہے کیونکہ غیر منقولی اشیاء میں قبضہ سے پہلے خرید و فروخت جائز ہے۔ ان میں منقولی اشیاء کی طرح قبضہ شرط نہیں البتہ غیر منقولی جائیداد کی رجسٹری قبضہ کے حکم میں نہیں آتی، بلکہ اس میں قبضہ تخلیہ سے ہی ہو گا۔ لیکن جیسا کہ علامہ علاء الدین حصکفی فرماتے ہیں:

"صح بيع عقار لا يخشى هلاكه قبل قبضه من بائعه لعدم الغرر لندرة هلاك العقار۔" [6]

ترجمہ: کسی پراپرٹی کو بیچنا درست ہے کہ بیچنے والے کے قبضے سے قبل جس کی ہلاکت کا اندیشہ نہ ہو، کیونکہ یہاں غرر نہیں پایا جا رہا جو کہ جائیداد کی ہلاکت کا سبب بن سکتا ہے۔

اسی طرح مشہور حنفی فقیہ علامہ کاسانی بھی یہی فرماتے ہیں:

"وَأَمَّا بَيْعُ الْمُشْتَرِي الْعَقَارَ قَبْلَ الْقَبْضِ فَجَائِزٌ عَنْهُ عِنْدَ أَبِي حَنِيفَةَ، وَأَبِي يُوسُفَ اسْتِحْسَانًا، وَعِنْدَ مُحَمَّدٍ، وَزُفَرَ، وَالشَّافِعِيِّ رَحِمَهُمُ اللَّهُ لَا يَجُوزُ قِيَاسًا، وَاحْتَجُّوا بِعُمُومِ النَّهْيِ الَّذِي رَوَيْنَا؛ وَلِأَنَّ الْقُدْرَةَ عَلَى الْقَبْضِ عِنْدَ الْعَقْدِ شَرْطُ صِحَّةِ الْعَقْدِ لِمَا ذَكَرْنَا، وَلَا قُدْرَةَ إِلَّا بِتَسْلِيمِ الثَّمَنِ، وَفِيهِ غَرَرٌ، وَلَهُمَا عمومات الْبِيَاعَاتِ مِنْ الْكِتَابِ الْعَزِيزِ مِنْ غَيْرِ تَخْصِيصٍ، وَلَا يَجُوزُ تَخْصِيصُ عُمُومِ الْكِتَابِ بِخَبَرِ الْوَاحِدِ عِنْدَنَا، أَوْ نَحْمِلُهُ عَلَى الْمَنْقُولِ تَوْفِيقًا بَيْنَ الدَّلَائِلِ صِيَانَةً لَهَا عَنْ التَّنَاقُضِ؛ وَلِأَنَّ الْأَصْلَ فِي رُكْنِ الْبَيْعِ إِذَا صَدَرَ مِنْ الْأَهْلِ فِي الْمَحَلِّ هُوَ الصِّحَّةُ، وَالِامْتِنَاعُ لِعَارِضِ الْغَرَرِ، وَهُوَ غَرَرُ انْفِسَاخِ الْعَقْدِ بِهَلَاكِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهِ وَلَا يُتَوَهَّمُ هَلَاكُ الْعَقَارِ فَلَا يَتَقَرَّرُ الْغَرَرُ فَبَقِيَ بَيْعُهُ عَلَى حُكْمِ الْأَصْلِ۔" [7]

ترجمہ: اور بہر حال بائع کا مشتری کو غیر منقولی جائیداد قبضہ سے پہلے فروخت کرنا امام اعظم کے نزدیک جائز ہے اور امام ابو یوسف نے اسے استحساناً، جبکہ امام محمد، امام ظفر اور امام شافعی

علیہم الرحمہ نے قیاساًنا جائز کہا ہے۔ انھوں نے عموم کی نفی کو حجت بنایا ہے جسے ہم روایت کر چکے ہیں۔ اور جیسا کہ ہم ذکر کر چکے ہیں کہ عقد کے وقت قبضہ کی قدرت دینا عقد کے صحیح ہونے کے لئے شرط ہے۔ اور قبضہ پر قدرت ثمن کی ادائیگی کے بغیر نہیں ہوتی، یہ غرر ہے۔ اور ان دونوں کی دلیل یہ ہے کہ بیع کی ممنوعات کتاب اللہ میں عموم کے ساتھ بلا تخصیص آئی ہیں۔ جبکہ کتاب اللہ کے عموم میں خبر واحد کے ساتھ تخصیص کرنا ہمارے نزدیک جائز نہیں ہے۔ یاہم تضاد سے بچنے کے لئے، دلائل کے مابین تطبیق کرتے ہوئے اسے منقول پر محمول کرتے ہیں۔ اور بیع کے ارکان میں سے یہ بھی ہے کہ جب بیع کرنے والے ایک ہی مجلس میں معاہدہ بیع کریں تو یہ درست ہے۔ اور ممانعت غرر کو دفع کرنے کے لئے ہوتی ہے۔ اور یہاں مبیع کی ہلاکت کے سبب عقد کے فسخ ہونے کا غرر ہے۔ اور غیر منقولی جائیداد کی ہلاکت کا وہم نہیں کیا جاتا پس غرر برقرار نہیں رہے گا تو اصل کے حکم کے مطابق بیع قائم رہے گی۔

پلاٹ کی فائل کی خرید وفروخت کی رائج صورتیں

آج کل پلاٹ کی خرید وفروخت کے چند طریقے رائج ہیں جن کی تفصیل حسب ذیل ہے:

۱۔ پلاٹ موجود ہی نہ ہو ۲۔ پلاٹ کا وجود تو ہو مگر اس کی تعیین نہ کی گئی ہو

۳۔ پلاٹ موجود اور متعین ہو چاہے نقشہ کے ذریعے متعین ہو۔

۱۔ پلاٹ موجود ہی نہ ہو

اگر پلاٹ موجود نہیں ہے یا آپ کی ملکیت میں ہی نہیں ہے تو اس کی بیع کو باطل قرار دیا جاتا ہے۔ غیر موجود چیز کی خرید و فروخت کے حوالے سے رسول اللہ ﷺ نے فرمایا:"لا يحل بيع ما ليس عندك" [8] (جو تیرے پاس موجود نہیں اسے فروخت کرنا حرام ہے)۔ غیر مملوکہ چیز کی بیع باطل ہے صاحب در مختار نے لکھا: "بطل بيع ما ليس في ملكه لبطلان بيع المعدوم" (معدوم کی بیع باطل ہونے کی وجہ سے غیر مملوکہ چیز کی بیع باطل ہے)۔ اسی کی وضاحت ردالمحتار میں یوں کی گئی ہے:"المراد بيع ما سيملكه قبل ملكه له ثم رايته كذلک في الفتح في اول بيع الفضولي وذكر ان سبب النهى فى الحديث ذلک" [9] (اس سے عنقریب ملکیت میں آنے والی چیز مراد ہے، ملکیت میں آنے سے قبل اسے فروخت کرنا، پھر اسے میں نے فتح القدیر میں بیع فضولی کے شروع میں دیکھا ہے اور انھوں نے اس کی ممانعت کا سبب حدیث میں آنے والی ممانعت کو ذکر کیا)۔

صاحب بہار شریعت نے لکھا:

"معدوم کی بیع باطل ہے۔ جو چیز ملکیت میں نہ ہو اُس کی بیع جائز نہیں ہے۔ ملکیت میں آنے کی امید پر ابھی سے بیع کر دینا ناجائز ہے، جیسا کہ آج کل اکثر تاجر کرتے ہیں۔ یہ بیع باطل ہے اگر چہ ملکیت میں چیز آنے کے بعد خریدار کو دے دی۔ جو چیز تیار نہ ہوئی ہو، آئندہ تیار ہو جانے کی امید پر بیچی تو یہ بیع بھی باطل ہے کیوں کہ یہ معدوم کی بیع ہے۔"[10]

اگر فائل کے پیچھے پلاٹ ہی موجود نہ ہو تو ایسی فائل کی خرید و فروخت ناجائز ہے کیوں کہ فائل محض چند کاغذات کے مجموعہ کے سوا کچھ نہیں جس کی قیمت صرف چند روپے ہو گی، کوئی بھی ذی شعور انسان اس کی قیمت کبھی نہیں دے گا۔ فائل دراصل پلاٹ کی ملکیت کے ثبوت کے لیے ایک سرٹیفکیٹ یا رسید ہے۔ لیکن اگر فائل کے پیچھے پلاٹ نہ ہو تو یہ کھلا دھوکا ہے اسی بنا پر آئے دن فراڈ کی خبریں سننے کو ملتی ہیں، لہٰذا ایسی فائل کی خرید و فروخت ناجائز ہے۔ رسول اللہ ﷺ نے ارشاد فرمایا:"لا يحل بيع ما ليس عندك" [11] (اپنی غیر مملوکہ چیز کی بیع حلال نہیں)۔ بہارِ شریعت میں ہے:"معدوم کی بیع باطل ہے۔"[12]

۲۔ پلاٹ موجود تو ہو مگر متعین نہ ہو

پلاٹ موجود ہو مگر متعین نہ ہو تو اس کی فائل کی بیع ناجائز اور فاسد ہے اور اگر پلاٹ سرے سے موجود ہی نہ ہو تو اس کی فائل کی بیع باطل اور ناجائز ہے۔ اگر بائع یہ سوچ رہا ہو کہ جب تک پلاٹ کی قسطیں مکمل ہوں گی تب تک وہ پلاٹ خرید کر خریدار کے سپرد کر دے گا تو اس سے عقد جائز نہیں ہو جائے گا۔ اگر زمین متعین نہ ہو تنویر الابصار کے مطابق ایسی بیع فاسد ہے:"فسدبيع عشر ة اذرع من مائة ذراع من دار" [13] (گھر کے سو گز میں سے دس گز کی بیع فاسد ہے)۔ مطلقاً پلاٹ کی فائل بیچنا جائز نہیں، اعلیٰ حضرت امام احمد رضا خان علیہ الرحمہ نے فرمایا :

> "جو ٹکٹ خرید کر آگے کسی اور کو فروخت کیا جاتا ہے اصلاً مال نہیں ہے کیوں کہ بیع کا رکن جو کہ مبادلۃ المال بالمال ہے اس میں نہیں پایا جاتا۔[14] حقیقتاً اگر اس معاملہ کیا مقصد دیکھا جائے تو یہ خرید و فروخت نہیں بلکہ لوگوں کو صرف لالچ دے کر جال میں پھنسانا اور ایک امیدِ موہوم پر پانسا ڈالنے کے قائم مقام ہے اور اسی کو قمار کہا جاتا ہے۔ البتہ ٹکٹ کی خرید و فروخت کا نام لیا لیکن اس پر ایسی تحریر چھاپی کہ جس سے معلوم ہوا کہ یہ مبیع نہیں بلکہ یہ ایک اقرار کی سند ہے کہ جس کے ذریعے شرائط پائے جانے کے بعد ایک روپے والا مال تاجر

سے تیس روپے کا لے سکے گا، اگر اس کے پیچھے مال کا وعدہ نہ ہوتا تو کوئی بھی شخص اتنا بے وقوف نہیں ہے کہ ایک روپے کے بدلے دو انگل کاغذ کا ٹکڑا خریدے۔ اسی کا نام غرر اور خطر ہے اور یہی ضرر میں پڑنا اور ڈالنا ہے جس کی ممانعت صحیح احادیث میں آئی ہے، ٹکٹ کا معاملہ چٹھی سے زیادہ برا ہے کیوں کہ چٹھی میں تو ہر شخص خود پھنستا ہے جب کہ اس میں ہر شخص اپنے نفع کے لیے پانچ بندے اور پھنساتا ہے۔ وہاں تو صرف خطرہ تھا جبکہ اس میں خطرہ، نقصان اٹھانا، نقصان پہنچانا اور غش وغیرہ سب کچھ موجود ہے۔"[15]

فتاوی رضویہ میں ہے:

اگر عادل گواہوں سے ثبوت مل جائے کہ زبانی معاہدہ 6 روپے فی گز میں ہوا تھا اور اسی حساب سے 24 گز زمین کی بیع ہوئی، اور اگر اس کی سمت کا تعین بھی ہو چکا تھا تو یہی 24 گز مغرب کی جانب بیع ہو گی۔ جب کہ باقی زمین پر خریدار کا قبضہ باطل ہے اور اگر عرضی دعویٰ کے بیان بیع کے وقت اس کی تعیین نہیں کی گئی تھی تو یہ بیع مجہول کی بیع کی ہونے کی وجہ سے فاسد ہو گئی۔ "لان الذراع انما يحل فى المعين فهو معين لكنه مجهول الموضع لامشاع كما فى ردالمحتار" ، *تنویر الابصار* میں ہے: "فسد بيع عشرة اذرع من مائة ذراع من دار۔۔۔" اگر مجلس کے بعد بیع فاسد کے عقد کو ترک کر کے ایک طرف سے متعین کردہ 24 گز بائع نے مشتری کے حوالہ کیے اور اس نے بھی لے لیے تو بھی بیع صحیح ہو گئی۔"[16]

بدائع الصنائع میں بیع فاسد کو ختم کرنے کے بارے میں ہے:

"البيع الفاسد واجب الفسخ حقا للشرع رفعا للفساد۔"[17]

ترجمہ: رفع فساد کے حق شرع کی وجہ سے بیع فاسد کو فسخ کرنا واجب ہے۔

فتاوٰیٔ رضویہ میں بیع فاسد کو ختم کرنے کے بارے میں ہے:

"بائع و مشتری دونوں گنہگار ہو گئے اور دونوں پر شرعاً لازم ہے کہ ایسی بیع کو فسخ کر دیں اور اگر فریقین میں سے کوئی نہ مان رہا ہو تو دوسرا فریق پہلے فریق کی رضامندی کے بغیر ہی کہہ دے کہ میں اس بیع کو فسخ کرتا ہوں تو فوراً ہی بیع فسخ ہو جائے گی۔ اگر فریقین اس بیع کو فسخ ہی

نہ کرنا چاہتے ہوں اور شرعی حاکم کو معلوم ہو تو اسے چاہیئے کہ وہ جبری طور پر وہ بیع فسخ کرادے کیوں کہ ازالہ گناہ فرض ہے۔"[18]

۳۔پلاٹ متعین ہو

جو چیز خریدی یا بیچی جارہی ہو تو وہ معلوم ہونا لازم ہے۔ یہ نشاندہی پلاٹ کی بیع میں بھی ضروری ہے کہ پلاٹ کا بلاک یا سیکٹر کون سا ہو گا۔ اگر ابہام ہو تو اس کی وجہ سے دھوکہ ہو سکتا ہے اور ایسی تجارت سے منع کیا گیا جس میں دھوکہ پایا جائے، امام مسلم نے اپنی صحیح میں روایت بیان کی:

"نهى رسول الله صلى الله تعالى عليه وسلم عن بيع الحصاة وعن بيع الغرر"[19]

ترجمہ: رسول کریم ﷺ نے بیع حصاۃ اور غرر (دھوکے) والی بیع سے منع فرمایا۔

صاحب بہارِ شریعت کے مطابق: "ثمن و مبیع دونوں کی اس طرح تعیین ہو کہ نزاع باقی نہ رہے۔ اگر دونوں کے مجہول ہونے کی وجہ سے نزاع پیدا ہونے کا امکان ہو تو یہ بیع درست نہیں۔ مثلا: کسی نے یوں کہا کہ بکریوں کے اس ریوڑ میں سے ایک بکری فروخت کی یا کسی چیز کو فرضی قیمت پر بیچا یا کہا کہ اس قیمت پر بیچا جو فلاں شخص بتائے گا۔" [20] فتاویٰ ہندیہ میں بیع کے صحیح ہونے کی ایک شرط یہ بھی بیان کی گئی ہے: "أن يكون المبيع معلوما"[21] (یہ ہے کہ مبیع معلوم ہو)۔

اگر پلاٹ کی لوکیشن اس طرح معلوم ہے کہ نقشے میں پلاٹ کا نمبر، گلی کا نمبر، بلاک یا سیکٹر کا نمبر وغیرہ سب کچھ معلوم ہے اور حقیقت میں بھی اسی طرح موجود ہے۔ نقشے کی مدد سے آپ معلوم کر سکیں کہ کون سا پلاٹ آپ خرید رہے ہیں۔ کبھی کبھی ایسا بھی ہوتا ہے کہ پلاٹ موجود بھی ہوتا ہے اس کے ساتھ ساتھ نقشہ میں بھی اس کی تعیین کر دی گئی ہوتی ہے کہ پلاٹ کہاں ہے، صرف یہ فرق ہوتا ہے کہ ترقیاتی یا تعمیراتی کام نہیں کیے گئے ہوتے ۔ پلاٹ حسی طور پر متعین نہیں ہوئے ہوتے تو یہ شرعی طور پر غلط نہیں ہے۔ اتنی واضح صورت حال میں ایسے پلاٹ کی خرید و فروخت جائز ہے اگرچہ لوگوں میں یہ مشہور ہو کہ یہ فائل کی خرید و فروخت ہے جبکہ حقیقیت میں یہ پلاٹ ہی کی خرید و فروخت ہے۔ عقد میں مقاصد اور معانی کا اعتبار کیا جاتا ہے، ظاہری الفاظ کا اعتبار نہیں کیا جاتا۔ جیسا کہ علامہ شامی نے ردالمحتار میں فرمایا:

"العبرة في العقود للمعاني دون الالفاظ"[22]

ترجمہ: عقود میں معانی کا اعتبار ہوتا ہے نا کہ الفاظ کا۔

صرف یہ سمجھ لینا کہ سہولیات مفقود ہیں یا سہولیات تو موجود ہیں مگر آبادی موجود نہیں ہے اس سے خرید وفروخت ناجائز نہیں ہوگی کیونکہ کسی بھی پلاٹ یا زمین کی بیع جائز ہونے کے لیے یہ لازم نہیں کہ اس جگہ رہائش بھی ہو سکتی ہو بلکہ پلاٹ یا زمین کا مقدور التسلیم ہونا اور زمین سے فائدہ حاصل کرنا ممکن ہو تو اس سے خرید و فروخت کا مقصد پورا ہو جاتا ہے۔ خریدار جس طرح کا جائز فائدہ حاصل کرنا چاہے کر سکتا ہے۔ امام کاسانی علیہ الرحمہ نے فرمایا:"ان الاصل فی رکن البیع اذا صدر عن الاهل فی المحل هو الصحة"[23](بیع کے رکن میں اصل یہ ہے کہ جب اس (بیع) کو اہل (بائع) کی جانب سے اس کی اصلی جگہ پر صادر کیا جائے تو وہ بیع صحیح ہے)۔ خرید و فروخت کا جواز نفع کے حلال ہونے پر منحصر ہے، درمختار میں ہے:"والحاصل أن جواز البيع يدور مع حل الانتفاع، مجتبى ۔ واعتمده المصنف" [24] (خلاصہ یہ کہ بیع کا جائز ہونا اس بات پر منحصر ہے کہ اس چیز سے فائدہ حاصل کرنا حلال ہو، اور اسی پر مصنف نے اعتماد کیا ہے۔ شامی میں واعتمده المصنف کی وضاحت ہے: "وهو ظاهر، فليكن المعمول عليه" [25] (یہی ظاہر قول ہے، لیکن اسی پہ ہی عمل کیا جاتا ہے۔ بیع میں اصل نفع کا حصول ہے، اس بارے جد الممتار میں ہے:"قلت: ولكن معلوم أنّ صحّة البيع إنّما يعتمد الانتفاع، والانتفاع بما وراء الخنزير ممكن حلال ولو بجلده أو بعض أجزائه التي لا يحلّها الموت أو بلحمه أيضاً في غير الأكل بعد الزكاة" [26] (میں نے کہا: مگر یہ معلوم ہے کہ خرید و فروخت کا جواز صرف فائدے پر منحصر ہے، اور خنزیر کے علاوہ تمام جانوروں سے فائدہ حاصل کرنا ممکن ہے، چاہے وہ اس کی کھال سے ہو یا اس کے کچھ حصوں سے جن میں موت حلول نہیں کرتی، یا شرعی طریقہ سے ذبح کرنے کے بعد اس کے گوشت کو کھائے بغیر اس سے فائدہ حاصل کرنا ممکن ہو)۔

معاصر علماء کی آراء

معاصر علماء کرام نے اپنی اپنی آراء تجویز کی ہیں نیز مختلف مکاتب فکر کے دارالافتاء نے پلاٹ کی فائلوں کی خرید و فروخت کے حوالہ سے فتاویٰ جات بھی جاری کیے ہیں جو کہ درج ذیل ہیں:

دارالافتاء جامعہ علوم اسلامیہ بنوری ٹاؤن کراچی کا فتویٰ

پلاٹ کی فائل کو خریدنے اور فروخت کرنے کے بارے میں جامعہ علوم اسلامہ بنوری ٹاؤن کے تحت منعقدہ دار الافتاء کے جاری کردہ فتوی میں درج ذیل مؤقف اختیار کیا گیا ہے:

"اگر فائل کے پیچھے زمین کا محل وقوع اور حدود متعین ہوں تو پھر اس فائل کی خرید و فروخت جائز ہوگی اور اگر اس زمین کی جگہ اور حدود متعین نہیں ہیں تو یہ صرف فائل کی خرید و فروخت ہوگی جو جائز نہیں ہے۔

دراصل یہ فائل کی خرید و فروخت نہیں بلکہ اس کے پس منظر میں موجود زمین کی خرید و فروخت ہے، جیسا کہ خرید و فروخت کا قاعدہ یہ ہے کہ بیچی جانے والی چیز کا معلوم ہونا ضروری ہے۔ اگر زمین کا محل وقوع اور حدود کی تعیین نہ کی گئی ہو تو یہ ایک نامعلوم چیز ہوگی جس کی خرید و فروخت ہوگی جو کہ شرعی نقطہ نظر سے درست نہیں ہوگی۔"[27]

دار الافتاء جامعہ منہاج القرآن لاہور کا فتویٰ

پلاٹ کی فائل کو خریدنے اور بیچنے کے بارے میں جامعہ منہاج القرآن لاہور کے تحت منعقدہ دار الافتاء کے جاری کردہ فتوی میں درج ذیل مؤقف اختیار کیا گیا ہے:

"جائیداد منقولی ہو یا غیر منقولی اس کی دستاویز یا فائل وغیرہ تیار کرنے کی نہ صرف شرعاً اجازت ہے بلکہ یہ ضروری ہے کیوں کہ اللہ کا فرمان ہے: يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ.[28] (اے مومنو! جب تم معینہ عرصہ تک کے لیے باہم قرض کا معاملہ کرو تو اسے تحریر کر لیا کرو)۔ اس آیت قرآنی میں اللہ نے وضاحت سے لین دین کے معاملات کی تحریر تیار کرنے کا خود حکم فرما دیا ہے۔ لہٰذا اگر جائیداد کی بیع کے شرعاً و قانوناً درست ہے تو اس کی بیعانہ کی ادائیگی کے بعد فائل وصول کرنے، بقایا رقم کی ادائیگی اقساط میں کرنے قبضہ حاصل کرنے کے بعد مکان وغیرہ تعمیر کرنے میں کوئی مذائقہ نہیں اور اس طرح کے مکان کی خرید و فرخت جائز ہے۔ اگر اس معاہدہ میں یہ شرط رکھی گئی ہو کہ خریدار اس بیعانہ کی ادائیگی کی بنیاد پر جائیداد کسی اور شخص یا فرد کو بیچنا کرنا چاہے تو فروخت کرنے والے کو کوئی اعتراض نہیں ہوگا۔ بیعانہ کی ادائیگی کرنے والا شخص جس بھی نئے خریدار کا نام دے گا، فروخت کنندہ کو اسی کے نام جائیداد کی ملکیت منتقل کرنا ہوگی، فریقین کی باہمی رضامندی سے جائیداد کی فائل قیمت خرید سے زائد قیمت میں فروخت کی جاسکتی ہے۔"[29]

دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی کا فتویٰ

پلاٹ کی فائل کی بیع کے بارے میں جامعہ دار العلوم کراچی کے تحت منعقدہ دار الافتاء کے جاری کردہ فتویٰ میں درج ذیل مؤقف اختیار کیا گیا ہے:

"اگر متعین گھر، دکان یا پلاٹ کا سودا طے پا چکا ہو جس کی قیمت بھی طے ہو اور ادائیگی کی مدت بھی مقرر ہو تو ایسی صورت میں اس جائیداد کی ملکیت ثابت ہو جاتی ہے، اگرچہ سودہ طے کرتے وقت رقم موجود نہ ہو۔ ایسی جائیداد کی خریداری کے بعد بغیر قبضہ کے کسی اور کو فروخت کرنا جائز ہے۔ جس جائیداد کا محل وقوع مبینہ طور پر متعین ہو کہ اس کے مشرق و مغرب اور شمال و جنوب میں کیا کچھ ہو گا تو اس طرح کے پلاٹ و جائیداد کی

خریداری کے بعد آگے بیچنا جائز ہے، اگرچہ پوری رقم ادا بھی نہ کی گئی ہو جبکہ ایسا پلاٹ جس کے محل وقوع کی تعین نہ کی گئی ہو کہ اس کے چاروں جانب کیا کچھ ہے تو اس طرح کا پلاٹ مجہول ہے جس کی خرید و فروخت ناجائز ہے۔" [30]

دار الافتاء اہلسنت (دعوت اسلامی) کا فتویٰ

پلاٹ کی فائل کی خریداری اور فروخت کے بارے میں دعوت اسلامی کے تحت منعقدہ دار الافتاء کے جاری کردہ فتوی میں درج ذیل موٴقف اختیار کیا گیا ہے:

"سوسائٹی کی طرف سے باقاعدہ نقشہ جاری ہوا، پلاٹوں کے نمبر الاٹ ہو چکے ہوں، اگرچہ وہاں ابھی کھیت یا کچھ اور ہو، نقشے میں سب کچھ موجود ہے اور اسی کے مطابق کام ہونا ہو، اگرچہ باقاعدہ طور پر پلاٹوں کی کٹنگ یا مارکنگ نہ بھی ہوئی ہو اور وہاں رہائشی سہولیات موجود نہ ہونے کی وجہ سے وہاں رہائش اختیار کرنے میں مشکلات ہوں۔ یا پھر پلاٹ تو متعین ہے اور وہاں رہائش کی تمام سہولیات تو واقع ہوں مگر وہاں آبادی شروع نہیں ہوئی۔ ایسی کوئی شرط بھی نہ ہو جس کی وجہ سے خرید و فروخت ناجائز ہو جائے، پلاٹ کی قیمت بھی متعین ہو تو اس کی خرید و فروخت جائز ہے۔

یا متعین علاقہ میں متعین متعین قیمت پر متعین نمبر کا پلاٹ دینے کا وعدہ کیا گیا ہو تو اس کی خرید و فروخت بھی جائز ہے۔ پلاٹ کا علاقہ تو متعین ہو مگر پلاٹ کا نمبر متعین نہ ہو یا پھر پلاٹ کا نمبر کچھ عرصہ بعد دیا جائے تو مجہول ہونے کی وجہ سے یہ بیع فاسد ہے اور فساد کو دور کرنے کے لیے ایسی بیع کو فسخ کرنا ضروری ہوتا ہے۔

مقرر کردہ کالونی کی جگہ، قیمت اور خریداروں کی تعداد سے ظاہر ہو کہ اتنی تعداد میں پلاٹ موجود نہیں جتنے کا دعویٰ کیا گیا ہے۔ متعین جگہ یا پلاٹ نہ بتایا جائے بلکہ صرف فائل دے دی جائے اور مقررہ مدت گزرنے پر کچھ لوگوں کو پلاٹ دیا جائے جبکہ کچھ کو لیت و لعل سے دوچار کر دیا جائے تو ایسا پلاٹ مجہول ہونے کی وجہ سے ناجائز ہے کیونکہ مجہول چیز کی بیع فاسد ہوتی ہے۔" [31]

خلاصہ بحث

قسطوں پر خریدے گئے پلاٹ کی خرید و فروخت کی متعدد صورتیں پائی جاتی ہیں اور پلاٹ پر قبضہ کے لیے متعدد طریقے رائج ہیں، جن میں حقیقی قبضہ، رجسٹری، قبضہ بذریعہ وکالت اور تخلیہ وغیرہ قابل ذکر ہیں۔ تخلیہ کی ایک صورت یہ بھی ہے کہ بائع مشتری کو قبضہ اور تصرف کرنے کا مکمل موقع اور اختیار دے دے۔ غیر منقولی جائیداد میں بیع اور ہبہ کے درمیان قبضہ کے احکام میں فرق ہے ان کی بیع تو بغیر قبضے مکمل ہو جاتی ہے لیکن ہبہ کے لیے قبضہ میں دے کر اس سے دست بردار ہونا ضروری ہے۔

احناف کے ہاں منقولی اشیاء کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے جبکہ غیر منقولی اشیاء کی جائز ہے۔ مالکیہ کے ہاں منقولی اشیاء میں سے بھی صرف طعوم کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے۔ حنابلہ کے ہاں ایسی منقولی اشیاء جو کیلی یا وزنی ہوں ان کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے۔ جبکہ شوافع کے نزدیک کسی بھی مبیع کی بیع قبل القبض جائز نہیں ہے۔ قسطوں پر پلاٹوں کی خرید و فروخت کی چند صورتیں ہیں: ۱۔ پلاٹ متعین ہو اور طبعی طور پر موجود بھی ہو، ۲۔ پلاٹ موجود تو ہو مگر متعین صرف نقشے میں ہو، ۳۔ پلاٹ موجود ہو مگر متعین نہ ہو، ۴۔ پلاٹ موجود نہ ہو مگر پلاٹ دلانے کا وعدہ کیا گیا ہو کہ کس علاقے میں کون سا پلاٹ دلایا جائے گا، ۵۔ پلاٹ بھی موجود ہو نقشہ بھی موجود ہو مگر جتنے پلاٹ ظاہر کیے گئے اتنے فی الواقع موجود نہ ہوں۔ اس بارے میں معاصر علماء کے نزدیک جواز کی درج ذیل صورتیں ہیں:

1. اگر فائل کے پیچھے بیچی جانے والی غیر منقولی جائیدا کے محل وقوع اور حدود کی تعیین کی گئی ہو تو اس طرح کی فائل کی بیع جائز ہے ورنہ یہ ناجائز ہے کیوں کہ یہ صرف فائل کی بیع ہو گی۔
2. اگر جائیداد کی بیع کے شرعاً و قانوناً درست ہے تو اس کی بیعانہ کی ادائیگی کے بعد فائل وصول کرنے، بقایا رقم کی ادائیگی اقساط میں کرنے قبضہ حاصل کرنے کے بعد مکان وغیرہ تعمیر کرنے میں کوئی مذائقہ نہیں اور اس طرح کے مکان کی خرید و فرخت جائز ہے۔
3. جس جائیداد کا محل وقوع مبینہ طور پر متعین ہو کہ اس کے چاروں جانب کیا کچھ ہو گا تو اس طرح کے پلاٹ و جائیداد کی خریداری کے بعد آگے بیچنا جائز ہے، اگرچہ پوری رقم ادا بھی نہ کی گئی ہو جبکہ ایسا پلاٹ جس کے محل وقوع کی تعین نہ کی گئی ہو کہ اس کے چاروں جانب کیا کچھ ہے تو اس طرح کا پلاٹ مجہول ہے جس کی خرید وفروخت ناجائز ہے۔
4. نقشہ میں متعین کردہ پلاٹ کی خرید و فروخت جائز ہے اگرچہ طبعی طور پر پلاٹ کی کٹنگ نہ ہوئی ہو اور وہاں کھیت یا کوئی چیز موجود ہو۔ غیر متعین پلاٹ ہو یا نقشہ کی مدد سے معلوم ہو کہ اس سوسائٹی کے پاس تو اتنے پلاٹ ہی نہیں ہیں جتنی فائلز بیچی جا رہی ہیں تو ایسا پلاٹ خریدنا و بیچنا جائز نہیں۔

نتائج تحقیق

جس جائیداد کی بیع کے شرعاً و قانوناً درست ہے تو اس کی بیعانہ کی ادائیگی کے بعد فائل وصول کرنے، بقایا رقم کی ادائیگی اقساط میں کرنے قبضہ حاصل کرنے کے بعد مکان وغیرہ تعمیر کرنے میں کوئی مذائقہ نہیں اور اس

طرح کے مکان کی خرید و فرخت جائز ہے۔ جس فائل کے پیچھے بیچی جانے والی زمین کا محل وقوع اور حدود متعین ہوں تو ایسی فائل کی خرید و فروخت جائز ہے، اگرچہ فی الواقع پلاٹ کی کٹنگ نہ ہوئی ہو اور وہاں کھیت یا کوئی اور چیز موجود ہو۔ جبکہ غیر متعین پلاٹ ہو یا نقشہ کی مدد سے معلوم ہو کہ اس سوسائٹی کے پاس تو اتنے پلاٹ ہی نہیں ہیں جتنی فائلز بیچی جا رہی ہیں تو ایسا پلاٹ خریدنا و بیچنا جائز نہیں بلکہ ایسی بیع فاسد ہے اور فساد کو دور کرنے کے لیے شرعاً بیع فسخ کرنا واجب ہے۔

سفارشات

اس مضمون کے توسط سے درج ذیل سفارشات پیش کی جاتی ہیں تا کہ لوگوں کو قسطوں پر پلاٹ خریدنے اور بوقت ضرورت انھیں فروخت کرنے میں پریشانی کا سامنا نہ کرنا پڑے:

۱۔ نئی ہاوسنگ سکیموں کی حوصلہ افزائی کے لیے قانونی تقاضوں اور معیاری اصولوں پہ کام کرنے والی سوسائٹیز سے حکومتی سطح پر ہمہ قسمی تعاون کیا جائے۔

۲۔ ہاوسنگ سوسائٹیز کے اجراء کے لیے شرعی، اخلاقی اور قانونی تقاضوں کو مد نظر رکھا جائے اور اس سلسلے میں بد عنوانی کا سدباب کیا جائے۔

۳۔ پلاٹوں کی تقسیم، فائلوں کے اجراء، سہولیات کی فراہمی اور خرید و فروخت کے عمل کی سرکاری سطح پر کڑی نگرانی کی جائے۔

۴۔ ہر ہاؤسنگ سوسائٹی کو اس بات کا پابند بنایا جائے کہ وہ ماہر علماء اور قانون دانوں کی راہنمائی سے طے کردہ اصول و ضوابط کے تحت ہی خرید و فروخت کریں اور ہر عام و خاص کو ان سے آگاہ کریں تا کہ خرید و فروخت میں پریشانیوں سے بچا جا سکے۔

۵۔ عوام الناس و سوسائٹی مالکان محض چند روپوں کے لالچ میں غیر اخلاق، غیر شرعی و غیر قانونی خرید و فروخت میں پڑنے سے اجتناب کریں اور خرید و فروخت سے پہلے علمائے دین اور ماہرین سے رہنمائی ضرور لیں۔

۴۔ تمام فائلز اور پلاٹ شرعی و قانونی منظوری کے بعد بیچے اور خریدے جائیں، نیز اس منظوری کا عمل بھی سادہ اور آسان رکھا جائے۔

حواشی و حوالہ جات

1۔ عثمانی، مفتی محمد تقی، **فقه البيوع** (کراچی: مکتبۃ المعارف، 2015م)، 405:1

Othmānī, Muftī Muḥammad Taqī, **Fiqh al-Buyū** (Karāchī: Maktaba al-Ma'ārif, 2015), 1:405

2۔ الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الحنفي (م: 587ھ)، **بدائع الصنائع** (بیروت: دار الکتب العلمیہ، 1986م) 244:5

Al-Kasānī, Alā-ud-Dīn Abū Bakr bin Mas'ūd bin Ahmad al-Hanafī (d: 587 A.H), **Badā'i al-Ṣanā'i** (Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1986) 5: 244

3۔ الشامی، محمد امین بن عمر بن عبد العزیز عابدین الدمشقی الحنفی (م 1252ھ)، **رد المحتار** (بیروت: دار الفکر، الثانیۃ، 1992م)، 479:8

Al-Shāmī, Muhammad Amīn bin Umar bin Abd al-Azīz Abidīn al-Damishqī al-Hanafī (d: 1252 A.H), **Rad Al-Muḥtār** (Beirut: Dār al-Fikr, II, 1992 A.D), 8:479

4۔ الشامی، محمد أمین بن عمر بن عبد العزیز عابدین الدمشقي الحنفي (م: 1252ھ)، **رد المحتار**، 489:8

Al-Shāmī, Muhammad Amin bin Umar bin Abd al-Aziz Abidīn al-Damishqī al-Hanafī (d: 1252 A.H), **Rad al-Muhtār**, 8: 489

5۔ الشامی، محمد امین بن عمر بن عبد العزیز عابدین الدمشقی الحنفی (م 1252ھ)، **رد المحتار**، 8: 452

Al-Shāmī, Muhammad Amīn bin Umar bin Abd al-Azīz Abidīn al-Damishqī al-hanafī (d: 1252 A.H), **Rad al-Muḥtār**, 8: 452

6۔ الحصکفی، علاء الدین، محمد بن علی بن محمد الحِصْني (م: 1088ھ)، **الدر المختار** (کوئٹه: مکتبة رشیدیه، س۔ن)، 5: 271

Al-Hasakfī, Alā-ud-Dīn, Muhammad bin Alī bin Muhammad al-Hisnī (d. 1088 A.H), **Al-Dur al-Mukhtār** (Quetta: Makbata Rashīdiyyah, A.D), 5:271

7۔ الكاسانی، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (م: 587ھ)، **بدائع الصنائع**، 11: 259

Al-Kasānī, Alā-ud-Dīn Abū Bakr ibn Mas'ūd ibn Ahmad al-Hanafī (d. 587 A.H), **Badā'i al-Ṣanā'i**, 11:259

8۔ ابن ماجہ، ابو عبد اللہ، محمد بن یزید ابن ماجہ، الربعی القزوینی (م: 273ھ) **السنن** (کراچی: ایچ ایم سعید کمپنی، س۔ن)، ص 158، رقم الحدیث: 2188

Ibn Mājah, Abū Abdullāh, Muhammad bin Yazīd, Al-Rabi al-Qazwīnī (d: 273 A.H) **al-Sunan** (Karāchī: H.M Saeed Company, A.D), p. 158, Hadīth No: 2188

9۔ الحصکفی، علاء الدین، محمد بن علی بن محمد الحِصْني (م: 1088ھ)، **الدر المختار**، 7: 245

Al-Hasakfī, Alā-ud-Dīn, Muhammad bin Alī bin Muhammad al-Hisnī (d. 1088 A.H), **Al-Dur al-Mukhtār**, 7:245

10۔ اعظمی، مفتی محمد امجد علی (م: 1367ھ)، **بہارِ شریعت** (کراچی: مکتبۃ المدینہ، 2012ء)، 700:2

A'zmī, Muftī Muhammad Amjad Alī (d: 1367 A.H), **Bahār-e-Sharī'at** (Karāchī: Maktaba al-Madinah, 2012), 2:700

11۔ ابن ماجہ، ابو عبد اللہ، محمد بن یزید ابن ماجہ، الربعی القزوینی (م: 273ھ)، **السنن**، 31:3، رقم الحدیث: 2188

Ibn Mājah, Abū Abdullāh, Muhammad bin Yazīd Ibn Mājah, Al-Rabī al-Qazwīnī (d: 273 A.H), **Al-Sunan**, 3:31, Hadīth No: 2188

12۔ اعظمی، مفتی محمد امجد علی (م: 1367ھ)، **بہارِ شریعت**، 697:2

A'zmī, Muftī Muhammad Amjad Alī (d: 1367 A.H), **Bahār-e-Sharī'at**, 2: 697

13۔ الغزی، شیخ شمس الدین، محمد بن عبد الله بن احمد بن تمرتاشی الغزی الحنفی (م :1004ھ) **تنویر الابصار مع الدرالمختار** (کوئٹه: مکتبه رشیدیه، س۔ن)، 7: 70

Al-Ghazī, Sheikh Shams al-Dīn, Muhammad bin Abdullāh bin Ahmad bin Tamratāshī al-Hanafī (d: 1004 A.H) **Tanweer al-Abṣār with Al-Dur al-Mukhtār** (Quetta: Maktaba Rashidiyyah, A.D), 7:70

[14]۔ بریلوی، اعلی حضرت امام، احمد رضا خان (م:1340ھ)، **فتاویٰ رضویہ** (لاہور: رضا فاؤنڈیشن، 2012ء)، 167:17

Barelvī, A'alā Hazrat Imām Ahmad Razā Khān (d: 1340 A.H), **Fatāwā Razaviya** (Lāhore: Razā Foundation, 2012), 17: 167

[15]۔ **ایضاً**، 330:17، 331

Ibid, 17:330,331

[16]۔ **ایضا**، 125:17

Ibid, 17: 125

17۔ الکاسانی، علاء الدین أبو بکر بن مسعود بن أحمد الکاساني الحنفي (م:587ھ)، **بدائع الصنائع**، 102:4

Al-Kasānī, Alā-ud-Din Abū Bakr ibn Mas'ūd ibn Ahmad al-Kasānī al-Hanafī (d. 587 A.H), **Badā'i al-Ṣanā'i**, 4:102

[18]۔ بریلوی، اعلی حضرت امام احمد رضا خان (م:1340ھ)، **فتاویٰ رضویہ**، 153:17، 154

Barelvī, Aalā Hazrat Imām Ahmad Razā Khān (d: 1340 A.H), **Fatāwā Razaviya**, 17:153,154

[19]۔القشیری، ابوالحسین، مسلم بن الحجاج (م :261ھ)، **صحیح مسلم** (بیروت: دار الکتب العلمیة، س۔ن)، 625، رقم الحدیث: 3808

Al-Qushairī, Abū al-Hussain, Muslim bin al-Hajjaj (d: 261 A.H), **Ṣahīh Muslim** (Beirūt: Dār al-Kitāb al-Ilmiyyāh, A.D), 625, hadīth number: 3808

[20]۔ اعظمی، مفتی محمد امجد علی (م:1367ھ)، **بہارِ شریعت**، 617:2

A'zmī, Muftī Muhammad Amjad Alī (d: 1367 A.H), **Bahār-e-Sharī'at**, 2:617

[21]۔برہانپوری، شیخ نظام الدین (م: 1092ھ) و مجلس الفقهاء الهندية، **فتاویٰ هنديه** (بیروت: دار الکتب العلمیة، س۔ن)، 3:3

Burhānpurī, Sheikh Nizām al-Dīn (d: 1092 A.H) and Majlis al-Fuqahā al-Hindiyyah, **Fatawa Hindiyyah** (Beirūt: Dār al-Kutub al-Ilmiyyah, A.D), 3:3

22۔ الشامی، محمد أمین بن عمر بن عبد العزیز عابدین الدمشقي الحنفي (م: 1252ھ)، **ردالمحتار**، 3: 17

Al-Shāmi, Muhammad Amīn bin Umar bin Abd al-Azīz Abidīn al-Damishqī al-Hanafī (d: 1252 A.H), **Rad al-Muhthār**, 3:17

23۔ الکاسانی، علاء الدین أبو بکر بن مسعود بن أحمد الکاساني الحنفي (م: 587ھ)،**بدائع الصنائع**، 5: 181

Al-Kasānī, Alā-ud-Dīn Abū Bakr ibn Mas'ūd ibn Ahmad al-Kasānī al-Hanafī (d. 587 A.H), **Badā'i al-Ṣanā'i**, 5:181

24۔ الحصکفی، علاء الدین، محمد بن علی بن محمد الحِصْني (م: 1088ھ)، **الدر المختار مع ردالمحتار**،7: 261

Al-Hasākfī, Alā-ud-Dīn, Muhammad bin Alī bin Muhammad al-Hisnī (d. 1088 A.H), **Al-Dur al-Mukhtār**, 7:261

[25]۔ ایضاً

Ibid

[26]۔ بریلوی، اعلی حضرت امام،احمد رضا خان(م: 1340ھ)، **جد الممتار علی رد المحتار** (کراچی : مکتبة المدینه، 2014م)، 6: 150

Barelvī, A'alā Hazrat Imām, Ahmad Razā Khān (d: 1340 A.H), **Jad al-Mumtār Alā Rad al-Muḥtār** (Karāchī: Maktaba al-Madīnah, 2014 A.D), 6:150

[27]. https://www.banuri.edu.pk/readquestion/%D8%B3%D9%88%D8%A7%D9%84-%D8%BA%DB%8C%D8%B1-%D9%88%D8%A7%D8%B6%D8%AD/04-05-2015 accessed on 12/12/2021

[28]۔البقرۃ،282:2

Al-Baqra, 2:282

[29]. https://www.thefatwa.com/urdu/questionID/3817

[30]. https://darulifta-deoband.com/home/ur/business/145838

[31]. https://daruliftaahlesunnat.net/ur/plot-ki-khareed-o-farokh-ki-sorat-aur-ahkam accessed on 11-01-2023